

# CABANYAL 2020: REHABILITACIÓN SIN DESTRUCCIÓN



COSTAT DE PONENT DEL CARRER DE LA BARRACA, N° 141 A 173



COSTAT DE PONENT DEL CARRER DE LA BARRACA, N° 141 A 173



COSTAT DE LLEVANT DEL CARRER DE LA BARRACA, N° 122 A 150



COSTAT DE PONENT DEL CARRER DE LA REINA, N° 119 A 139



COSTAT DE LLEVANT DEL CARRER DE LA REINA, N° 128 A 154



VIVENDES DEL POSIT DE PESCADORS DE LA MARINA AUXILIANT - COSTAT DE LLEVANT DEL C/ EUGENIA VINYES, N° 42 A 58

Luis Veracruz Mas

## Contenido

1- INTRODUCCIÓN .....	3
2- ANÁLISIS .....	5
2.1- HISTORIA .....	5
2.1.1- Nacimiento del Cabañal .....	5
2.1.2- Siglo XIX: se constituye el Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar .....	5
2.1.3- Finales del XIX: incorporación al municipio de Valencia .....	6
2.1.4- Siglo XX: abandono y planes de futuro .....	7
2.2- ANÁLISIS PATRIMONIAL .....	9
2.3- ANÁLISIS SOCIOLÓGICO Y POLÍTICO .....	13
2.4- MAPA COGNITIVO .....	16
2.5- EL P.E.P.R.I PARALIZADO .....	19
3-DIAGNÓSTICO .....	21
4- OBJETIVOS .....	22
5- HERRAMIENTAS .....	24
5.1 - UN NUEVO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR .....	24
5.1.2- Similitudes y diferencias con el P.E.P.R.I. '01 .....	24
5.1.1.- Modificaciones puntuales de Planeamiento .....	26
5.2.- PROGRAMA DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CABANYAL .....	32
5.3- PROGRAMA DE ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA DE LAS TORRES RUIZ-JARABO .....	39
6- CONCLUSIONES .....	45
6- CONCLUSIONES .....	45

# 1- INTRODUCCIÓN

Pocas personas en España son ya quienes no han oído hablar del Cabanyal. Gracias a los medios de comunicación la historia de este barrio marinerio situado a escasos kilómetros del centro de Valencia (anexo 1) ha llegado a oídos de muchísimas personas en unos pocos meses. Pero las noticias no vienen de ahora, sino de muchos años atrás. De hecho, el proyecto que provoca mayor discordia, que es la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez hasta el mar, data de 1.893.



**Imagen de Valencia y sus principales viarios y señalado en verde, nuestro ámbito de actuación**

Sin embargo, en esta cuestión los motivos arquitectónicos o técnico-urbanísticos no son los únicos, ni tan siquiera los principales de toda esta polémica. Quizás los dos temas principales sobre los que se apoya la férrea voluntad de prolongar la Avenida Blasco Ibáñez son los réditos políticos que a cualquier Alcalde otorga la construcción/rehabilitación de un nuevo barrio, más aún cuando éste está a las orillas del mar y se asienta sobre un antiguo barrio degradado; y posiblemente por encima de eso, las plusvalías económicas que tal operación puede implicar.

No obstante estos dos grandes temas envuelven y llevan aparejados otros de diversa índole, como es la protección al patrimonio, los conflictos sociales vividos en el barrio, así como la gran labor judicial realizada tanto por los defensores de la prolongación, como por los conservacionistas.

En este trabajo trataremos de analizar todos los condicionantes del problema y estudiar una alternativa para este barrio valenciano. Si bien partimos movidos por una sensibilidad

patrimonial y por los informes y opiniones de la mayoría de arquitectos y urbanistas, que nos posicionan en contra de la prolongación de la Avenida, es evidente que el inmovilismo no es la solución y que la completa omisión llevaría a una degradación del barrio aún mayor.

Las alternativas deben ser claras, con efectos a corto plazo, pero con perspectivas de perpetuarse en el futuro y ante todo, reales.

Partiendo de la base de los trabajos ya realizados por el Ayuntamiento de Valencia para la rehabilitación de este distrito, los cuales también analizaremos, ofreceremos tales alternativas a aplicar con herramientas diversas.

El ámbito de actuación será el mismo sobre el que recaía el Plan Especial de Reforma y Protección Interior del 2001 del Ayto. de Valencia (en adelante P.E.P.R.I. '01), el cual se asienta sobre tres barrios: el Cabanyal, el Canyameler y Cap de França, (*Anexo 2*), aunque nos refiramos a los 3 repetidas veces como Cabanyal, pues es en este barrio donde se encuentra el Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural y será nuestro principal foco de actuación.





## 2- ANÁLISIS

### 2.1- HISTORIA

#### 2.1.1- Nacimiento del Cabañal

Sus orígenes se remontan al siglo XIII, cuando un grupo de pescadores se asientan en esta zona para vivir de la pesca con sus familias. Jaime I, muy interesado en que crezca la actividad pesquera, colaborará para que estos pescadores vayan edificando en la zona, construyendo pequeñas barracas en primera línea de la playa. Se forma así el Barrio de pescadores, que no recibirá hasta bien entrado el siglo XV el nombre de Cabañal.

A principios del siglo XVIII ya hay en el Cabañal cerca de doscientas barracas. Y a partir de 1789 se declara que los pescadores tendrán que cumplir con el trámite burocrático para legalizar su situación.



**Imagen del incendio del Cabanyal sucedido en el 1796**

La Guerra de la Independencia tuvo también determinadas repercusiones en el Cabañal. El conjunto de la población del Cabañal hizo frente al ejército de Napoleón, aunque no con excesiva fortuna. Todos estos acontecimientos tendrían su posterior reflejo en la celebración de la Semana Santa Marinera: cuando por fin se expulsó a los franceses, los marineros les arrebataron los uniformes de granaderos, que luego exhibirían con orgullo en las procesiones.

#### 2.1.2- Siglo XIX: se constituye el Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar

En el año 1814 el Cabañal ya contaba con 1515 habitantes. La mayoría eran pescadores. En total, 1501 adultos, 255 niños, y 209 niñas. Los marineros pensaban que esto era motivo suficiente para reclamar una parroquia autónoma. De este modo, D. Josef Fornés, Arquitecto de la Real Academia de San Carlos, construye una Iglesia, con la invocación de Ntra. Sra. de los Ángeles.

Es en plena guerra carlista, en 1836, cuando se constituye el nuevo Ayuntamiento del Cabañal, dando origen al nacimiento de un pueblo con plena autonomía municipal. El encargado de dirigirlo es el capitán de la Milicia Nacional Francisco Cubells. Cubells es el primer alcalde constitucional del Pueblo Nuevo del Mar.

En el momento de su independencia, Pueblo Nuevo del Mar limita por el Sur con Villanueva del Grau, por el Este con el Mar, por el Oeste con el Partido de Santo Tomás, y por el Norte con la acequia de la Cadena, es decir, con la actual Malva-rosa. Ahora bien, Pueblo Nuevo del Mar no es una realidad compacta, sino que a su vez está subdividido en dos grandes bloques. El más cercano al Grau es el Canyamelar, que se extiende desde el Riuet hasta la acequia de Gas. El Cabanyal se extiende a continuación desde la acequia de Gas hasta la acequia de la Cadena.

### 2.1.3- Finales del XIX: incorporación al municipio de Valencia

En 1890, en Pueblo Nuevo del Mar hay 11.291 habitantes, de los cuales 2.500 se dedican a la navegación. La entrada en el siglo XX iba a traer muchas novedades para el Pueblo Nuevo del Mar; la principal iba a ser la pérdida de su independencia y la incorporación de su Ayuntamiento, a todos los efectos, al municipio de Valencia. A pesar de que los vecinos del Cabañal siempre estuvieron en contra de esta anexión, el 7 de Junio de 1897, el Ayuntamiento del Cabañal, convencido de las numerosas ventajas que esta unión supondría, se incorpora al municipio de Valencia.



Plano de 1882 en el que aparece el "independiente" Pueblo Nuevo del Mar

Ya incluso antes de su incorporación al ayuntamiento, en 1883, el consistorio planeaba la realización de una vía que uniera Valencia con sus playas, donde veranease su burguesía, atraída por las nuevas teorías higienistas basadas en la thalassoterapia y la helioterapia y

también por la fiesta que se produce alrededor de estas actividades. Se trata del “Camino-Paseo de Valencia al Mar”, aprobado por Ley el 1º de Agosto de 1893 e ideado por Casimiro Meseguer.

El trazado, coincidente en anchura y ubicación con la actual avenida de Blasco Ibáñez, queda reflejado en el plano dibujado por el arquitecto municipal J.M. Cortina en 1899. Sin embargo, cualquiera que observe con atención y mida correctamente sobre un plano actual la longitud que establece Meseguer, 3.282,40 metros, entre origen y destino podrá comprobar que el eje del Paseo acaba en el linde entre los términos municipales de Valencia y Pueblo Nuevo del Mar, coincidente con las tapias traseras que cierran las casas situadas en la fachada oeste de la calle de San Pedro.



En 1926, el ayuntamiento tras solicitar la modificación de la ley de 1893, se produce la primera gran transformación que quedaría materializada en el Proyecto de Ciudad Jardín en el Paseo de Valencia al Mar redactado por el arquitecto municipal José Pedrós. A diferencia del anterior, el proyecto de Pedrós intenta resolver el encuentro con el barrio del Cabanyal adecuándose a él.

#### **2.1.4- Siglo XX: abandono y planes de futuro**

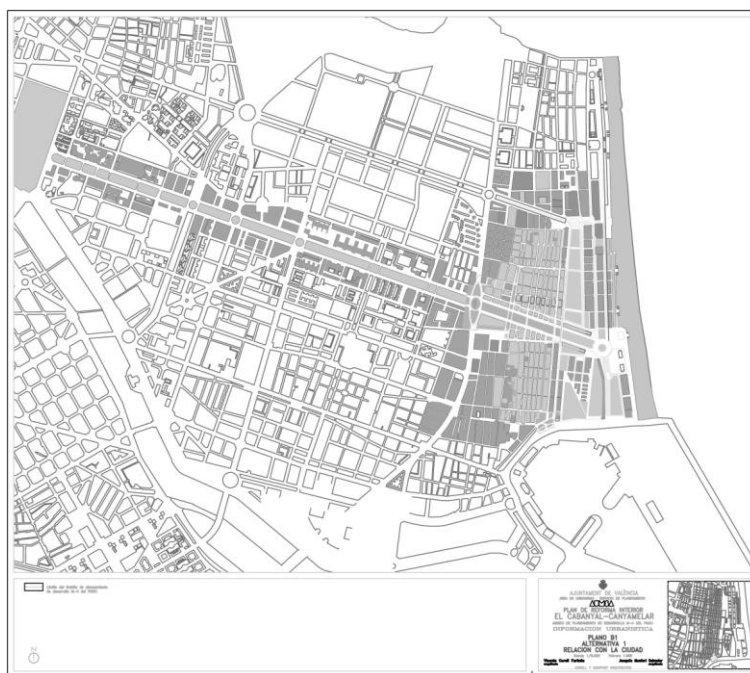
En 1957 la riada de Valencia afectó considerablemente a los poblados marítimos, ya que las travesías y las calles con dirección al mar parecían auténticas torrenteras impetuosas. El agua cubría las casas del Cabañal que eran de una planta, y la planta baja de las que tenían dos o tres plantas. El Sanatorio del Carmen tuvo que desalojar a todos sus enfermos porque el agua subía y subía. La ayuda del resto de las provincias fue crucial para remontar todas las pérdidas.

Ante la reciente industrialización y la mejora de los transportes el Ayuntamiento apuesta por incentivar el desarrollismo de los barrios industriales, dejando de lado la ayuda necesaria para este barrio tras los desperfectos sufridos por la riada. A esa poca ayuda se le suma la voluntad de sus habitantes de desplazarse a nuevas zonas residenciales, más acordes con los tiempos que corren y más cercanos en muchas ocasiones a sus puestos de trabajo, dejando al Cabanyal

sin la actividad que había tenido tiempo atrás y con un sector predominante, el pesquero, que irá descendiendo con el paso de los años.

El P.G.O.U. de 1966 contemplaba de nuevo la realización de la gran avenida, además de otras acciones tan desafortunadas como la utilización del viejo cauce del Turia como una autopista o la prolongación costera de la autopista de Barcelona atravesando la dársena interior con un paso elevado.

Pocos años después, la muerte del General Franco en noviembre de 1975 y la legalización de los partidos y la convocatoria de elecciones en 1977 dan comienzo a una nueva etapa para el barrio, que culminará el 28 de febrero de 1978 con la incoación, por parte del Ministerio de Cultura del expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico a favor de seis zonas de la ciudad de Valencia, entre las que se incluye la zona comprendida por el Grao, el Cabanyal-Canyamelar y la Malvarrosa. En enero de 1982 mejoran las expectativas de conservación del barrio, tras la sentencia del Tribunal Supremo que suspende definitivamente el Plan Parcial que contemplaba la ampliación de la Avenida Blasco Ibáñez: el Plan Parcial 13.



En la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de 1988 los diferentes proyectos de destrucción que habían pesado sobre el barrio quedan paralizados, al no llegar a un acuerdo entre decantarse hacia la conservación y revitalización o hacia su transformación y desvirtuación con la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez hasta el mar. En la redacción del PGOU de la ciudad de Valencia, entonces gobernada por el Partido Socialista del País Valenciano-PSOE, finalmente se resuelve dejar el barrio en planificación diferida por un tiempo de cuatro años. En esos cuatro años cambia el gobierno de la ciudad al Partido Popular, se empieza a concretar la amenaza, comienza el abandono, la degradación, se abandona la iniciativa privada (se suspenden todos los permisos de obras) y comienza una batalla judicial (Anexo 3)



## 2.2- ANÁLISIS PATRIMONIAL

Al final del siglo XIX, nos encontramos en España con una gran variedad de estilos artísticos en la arquitectura, pudiendo observarse desde un ecléctico movimiento neoclásico, pasando por un neorrománico, neomudéjar, neogótico, etc. Es en Cataluña donde se rompe esta idea de recuperación de todo lo anterior, y surgen autores con una gran impronta novedosa, son autores como Gaudí, Domenech y Montaner, Puig y Cadafalch; se trata del modernismo ligado al nuevo ambiente social y cultural creado por la evolución económica, política y regional.

Las **características de ingenuidad** y despreocupación culturista y normativa, la pervivencia de una línea de tradición, el gusto por la ornamentación y por una cierta vistosidad alegre y directa, el cuidado minucioso del trabajo artesanal y la falta de virtuosismos estéticos son elementos del arte popular que se mantienen íntegros en esta zona. Al ya mencionado condicionamiento social en el que se asienta se viene a sumar la unidad entre el que hace la obra y el usuario, siendo en general el mismo uno y otro. Esto contribuye a darle unas características de singularidad a cada una de las viviendas, aun dentro de la homogeneidad del estilo. Es decir, cada una está marcada por los gustos personales de su propietario.



En general, la **influencia modernista** actúa directamente en el sentido de elevar el nivel de ornamentación. Los azulejos que recubren totalmente las fachadas, costumbre tradicional de todo el XIX, adquieren diseños de una gran variación en cuanto a temas y, junto a motivos inéditos, se mezclan los típicos modernistas, tanto del canal art nouveau como del secesionista, como incluso del historicismo.





Pero a pesar del valor de sus construcciones, el barrio del Cabañal-Canyamelar es tan importante por ser una parte sustancial de la forma urbana de Valencia, que expresa la identidad del s. XVIII, relacionándose con los ensanches del s. XIX, conformando un barrio marítimo singular de manzanas estrechas y alargadas emparentado cronológica y morfológicamente con otros

barrios de Barcelona (la Barceloneta), Ferrol, Mahón, etc., que forman parte del legado más significativo de la urbanística ilustrada española.



La calidad de su arquitectura, no depende exclusivamente de edificaciones históricas singulares, sino que se fundamenta en el conjunto en si como arquitectura integral , con unas **morfologías y tipologías** que van **íntimamente unidas**.

La evolución desde la barraca a la casa, supuso pasar de un parcelario uniforme a otro mucho más rico, con tipologías capaces de albergar los diferentes modos de vida actuales, donde coexisten casas apropiadas para personas solas, hasta familias numerosas, pasando por todo tipo de composiciones familiares.



La exitosa **evolución hacia la casa**, se prolongó hasta bien entrado el siglo XX respetando la estructura urbana de **la época de las barracas**, tanto del espacio parcelado como el del no parcelado.

Buena parte del éxito de toda la operación se debe a esta **sabia estructura**, que consigue, a lo largo del día, un rato de sol para todas las fachadas y que todas las aceras tengan su rato de sombra. El resultado es un conjunto especialmente saludable, bien soleado y ventilado – situación que no es común en los Conjuntos Históricos- donde las calles, poco jerarquizadas y, en general, con un tráfico vecinal escaso y pacificado, encuentran su límite y su definición en el protagonismo que cada fachada de cada casa pretende, para conseguir el marco adecuado a las relaciones sociales que se desarrollan en ellas.



Esta **exclusividad** sostiene la declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) según acuerdo del Gobierno Valenciano de fecha 3-5-1993. Esta consideración, en su sentido profundo, amplio y global es un argumento definitivo para abordar cualquier proyecto de intervención en el frente litoral de Valencia que contemple el Cabanyal. El favorecimiento de mejoras en la accesibilidad, y por ende la mejora de la calidad del barrio, debe partir de las condiciones urbanísticas del mismo, y por tanto de sus preexistencias, como material fundamental para configurar las propuestas.

Por último, mostramos una imagen de la morfología del barrio, la cual, como ya hemos apuntado, es la que le hizo merecedora de protección a través de la calificación de Bien de Interés Cultural. Asimismo, se señala también el suelo que quedaría ocupado a causa de la prolongación de la Avenida:



Como vemos la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez se sitúa prácticamente en el centro del barrio. Según un **dictamen** sobre el P.E.P.R.I.'01, realizado por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la **Universidad Politécnica de Madrid**, el barrio, “dividido en dos partes, rota su unidad y destruidas las posibilidades de alternativas de actuación menos traumáticas y más cultas, los fragmentos del barrio podrían entrar en una espiral de degradación que podría justificar en 15 ó 20 años su eliminación total. El ejemplo de la situación de las bandas laterales de la Gran Vía madrileña es bien representativo del peligro que evocamos”.



## 2.3- ANÁLISIS SOCIOLÓGICO Y POLÍTICO

Como el huevo y la gallina. Dicen que la construcción de la gran Avenida llega para solucionar los problemas del barrio. Sin embargo, tales problemas se acentuaron años atrás por no actuar sobre éste, esperando que se degradara para tener mayores argumentos con los que apoyar la prolongación de dicha avenida.

El Ayuntamiento de Valencia ha realizado un ejercicio de **mobbing inmobiliario** en toda regla sobre este barrio, con prácticas encaminadas a la degradación social de éste, provocando así una emigración de propietarios de los inmuebles allí situados y una caída de los precios que abaratará la costosa operación inmobiliaria necesaria para realizar la ansiada prolongación.

Una de las primeras medidas que se tomaron fue la de disminuir la cantidad/calidad de la recogida de basuras. Cualquiera que pasee una tarde por el resto de Valencia se dará cuenta de que la suciedad en este barrio es mucho mayor.

Otra de las situaciones originadas por el Ayuntamiento tiene que ver con sus **inmuebles vacíos**. El Ayuntamiento es propietario, aproximadamente, de 500 viviendas en el barrio, la mayoría de ellas en la zona por la que debería pasar la Avenida Blasco Ibáñez. Estas casas se encuentran vacías, la mayoría de ellas en un claro estado de deterioro que las inhabilita para su uso como vivienda y, a pesar de eso, en muchos casos, ocupadas. Aunque ha habido insistentes quejas de los vecinos no sólo no se han desalojado estas viviendas, sino que no se ha dado respuesta a este tema, procurando que quede como una especie de mito entre los vecinos.



Según nos muestran las estadísticas oficiales del Ayuntamiento de Valencia, de las 21.109 personas que habitan en el Cabanyal, casi 5.000 tienen más de 65 años, siendo el índice de envejecimiento del barrio de 153,6 (más elevado que en los barrios colindantes). Estos cohabitan con más de 3.000 inmigrantes. 8.640 personas estaban desocupadas cuando se hizo el estudio, en el 2.009, por lo que suponemos que ese número se habrá agrandado en este último año.

A las problemáticas enumeradas hasta ahora hay que sumar la quizás es la más importante: el **mercado de la droga**. Desde Salvem el Cabanyal apuntan que el Ayuntamiento ha llegado a declarar que “es positivo que todo este mercado se sitúe un mismo punto porque así es más fácil de controlar”. Si se pasea por las calles centrales del Conjunto Histórico Protegido (Calles Escalante, San Pedro, José Benlliure y Padre Luis Navarro, entre las Calles del Cura Planells y Mediterráneo) se puede ver a grupos que te ofrecen “lo que quieras” e incluso a jóvenes situados en puntos estratégicos del barrio, sentados en una silla como cualquier otro vecino, pero cuya misión es avisar al grito de “*los jambos*” cuando asoma al fondo de la calle un coche de policía.

Antonio, de 33 años, de etnia gitana y vecino del barrio desde su niñez, nos decía que le avergonzaba “*que sus hijos creciesen entre tanta droga*”. Según nos contaba, “*en el Cabanyal siempre hubo hachís y algo más, pero como en todas partes*”, si bien dejaba bien claro que en los últimos años había aumentado la **permisividad de la policía**, lo que había atraído a mucha gente al Cabanyal a realizar allí sus transacciones. En este sentido señalaba que muchos de los vecinos de su edificio (uno de los bloques del Grupo Ruiz Jarabo, situados en la esquina de la calle Baler con Pescadores) son adictos a la droga que viven en condiciones infrahumanas en pisos que no son de su propiedad.

Vicent, otro vecino del Cabanyal desde hace más de 20 años también se refería al hecho de que indigentes y drogadictos habitasen en el barrio con la connivencia del Ayuntamiento: “*no son malas personas, pero a la gente le incomodan y termina por irse*”.

Lo cierto es que casi imposible determinar cuantas personas viven en el Cabanyal **en estado de ocupación**, ya sea en pisos propiedad del Ayuntamiento o de otras personas que simplemente tienen allí su propiedad pero esperan a que se regenere el barrio de alguna manera para invertir en la rehabilitación de su inmueble.

Todo ello unido ha conseguido que gran parte de sus habitantes lleguen al punto de “*da igual lo que hagan, pero que hagan algo*”.

Así las cosas, los vecinos del barrio se reparten en **dos grupos** bien definidos: los que con la filosofía que acabamos de describir, esperan que se invierta dinero en el barrio, sea como sea; y los que exigen “*rehabilitación sin destrucción*”, agrupados en torno a la asociación vecinal “*Salvem el Cabanyal*”.



Desde el Ayuntamiento se destaca que en los últimos años, y sobre todo desde la publicación del P.E.P.R.I., los **votos hacia el partido gobernante** han sido siempre mayoritarios, lo cual viene a apoyar tácitamente, según ellos, los planes del consistorio. Sin embargo, la principal batalla política se libra a otra escala. Desde que el **Ministerio de Cultura** decretó, a **requerimiento del Tribunal Supremo**, que la demolición de inmuebles en la zona declarada Bien de Interés Cultural suponía un caso de **expolio**, el Ayuntamiento ha intensificado su actividad en lo referente a dichas demoliciones: primero se dictó un Decreto-Ley por parte de la Generalitat Valenciana que eliminaba la declaración de B.I.C. que existe sobre el barrio. Pocos días después, el Gobierno central recurría tal Decreto-Ley frente al Tribunal Constitucional, que al admitirla a trámite dejaba sin efecto tal Decreto-Ley. En el lapso de tiempo entre la interposición del recurso y su admisión varias casas fueron derribadas aprovechando el limbo jurídico. Lo mismo sucedió cuando aprobaron una Ley en las Cortes con igual contenido, la cual fue también dejada sin efecto hasta sentencia del T.C.

Así pues, llegados a este punto la problemática del Cabanyal se ha convertido en un **conflicto** entre Gobierno valenciano y Ayuntamiento de Valencia contra el Gobierno central, y aunque este batalla la gane el Estado, si no se actúa sobre el barrio y se acomete una rehabilitación integrada, que permita la puesta en valor de éste, antes o después perderá la guerra y la temida prolongación se realizará.

## 2.4- MAPA COGNITIVO

Para realizar un buen análisis del ámbito sobre el que nos encontramos vamos a recurrir a esta herramienta propuesta por Kevin Lynch en su libro "La imagen de la ciudad".

Según éste, *"El mapa cognitivo es un instrumento que abarca aquellos procesos que posibilitan a la gente adquirir, codificar, almacenar, recordar y manipular la información sobre la naturaleza de su entorno. Esta información se refiere a los atributos y localizaciones relativas de la gente y los objetos del entorno, y es un componente esencial en los procesos adaptativos y de toma de decisiones espaciales."* En esta herramienta se distinguen 5 tipos de zonas o lugares diferentes:

**1) Sendas:** *son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Pueden estar representadas por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas.*

Hemos considerado que las principales sendas son, las dos calles que separan los tres "barrios" sobre los que estamos actuando, esto es, Calle Mediterráneo y Calle Pintor Ferrandis. (Anexo 4).

**2) Barrios:** *son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas como de un alcance bidimensional, en el que el observador entra "en su seno" mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica.*

Aunque la zona sobre la que estamos actuando sería un "Barrio" en sí mismo, siguiendo la descripción de Lynch, lo cierto es que como hemos indicado al principio, existen tres "barrios" en nuestro ámbito de estudio (Anexo 5):

- **El Cabanyal:** núcleo central de la zona estudiada y lugar donde se ubica el Conjunto Histórico calificado como Bien de Interés Cultural. Sin duda su carácter residencial e histórico son sus notas dominantes y la razón por la que se diferencia del resto de "barrios" de la ciudad.

- **El Canyameler:** situado al sur de éste, su proximidad al puerto hacen que al hablar de él se tenga una consideración diferente a la del Cabanyal. De hecho, las inversiones realizadas en los últimos años en el Puerto de Valencia y sus alrededores le han afectado positivamente, no habiendo llegado éstas al Cabanyal.

- **Cap de França:** al norte del Cabanyal, se distingue de los otros dos por ser el más contemporáneo. Su proximidad con la Avenida de los Naranjos, la cual es una importantísima senda a nivel municipal, y con la Universidad Politécnica, nodo externo a tener muy en cuenta, ya que puede condicionar su desarrollo futuro.

**3) Nodos:** *son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser ante todo confluencias, sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas, momentos de paso de una estructura a otra.*

Debemos partir de dos *nodos* importantísimos que se encuentran fuera de nuestro perímetro de actuación, pero que sin duda le afectan de manera directa: estos son, el **Puerto de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia**.



Sin embargo, los Nodos más importantes en nuestro ámbito de estudio (*Anexo 6*) son:

- La **llegada desde Blasco Ibáñez** al Cabanyal, puesto que es el acceso desde la ciudad de Valencia a este barrio, y paso obligado para llegar hasta el mar sin desviarse. Además, allí se ubica la estación de tren de El Cabanyal. Todo esto habrá de ser tenido en cuenta a la hora de planificar el acceso, tanto rodado, como peatonal a nuestro ámbito de estudio. En cuanto a estética se refiere, la vista que tenemos de este punto no es la que más se ajusta a la entrada en un barrio histórico de gran valor...
- La confluencia de calles que se produce en **Avenida Naranjos y Calle Doctor Lluch**. Es importante, porque en ese punto se junta tráfico de tipo residencial como gente que va a la playa, tanto de la Malva-rosa como de Les Arenes.
- **Final de Calle Mediterráneo**, que al igual que en el caso anterior también es un acceso a la playa. En este caso, sin embargo, el problema del tráfico es más acusado y la estética del barrio en ese punto es bastante indeseable.

**4) Bordes:** *son los elementos lineales que el observador no usa o considera sendas. Son los límites entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad. Constituyen referencias laterales y no ejes coordinados.* En este caso, los bordes serían las calles perimetrales de nuestra zona de estudio: Norte, Avda. de Los Naranjos, cortada por calle Luis Peixó al oeste y por calle de Pavia al este; Sur, Calle Francisco Cubells y su continuación tras la rotonda, Calle del Dr. Marcos Sopena; Este, Calle de Eugenia Viñes y su “continuación” calle de Pavia; Oeste, Calle de la Serrería y sus continuaciones Calle Blas de Lezo y Calle Luis Peixó.

**5) Mojoneros:** *son otro tipo de punto de referencia, pero en este caso el observador no entra en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez, por ejemplo, un edificio, una señal, una tienda o una montaña.*

Según nuestra propia percepción y tras consultar con algunos vecinos, los 3 mojoneros característicos para nosotros son (*Anexo 7*):

- **El Mercado:** punto de referencia reconocible por toda la gente de barrio y que además constituye una especie de “inicio” hacia el Conjunto Histórico Protegido.
- **Plaza Dr. Alfonso de la Flor:** aunque posiblemente la gente no la conozca por su nombre, esta plaza es recordada por todos por ser uno de los pocos espacios libres que encontramos en el Cabanyal, lo cual nos debe ayudar a reflexionar sobre este punto.
- **La Lonja:** edificio protegido y con un importante valor histórico-patrimonial, supone un punto de referencia para una zona de nuestro ámbito de estudio muy importante, puesto que a pesar de tener un valor innegable, el propio edificio, y sobre todo sus alrededores se encuentran en un estado de conservación pésimo.

Así pues, nuestro Mapa Cognitivo queda de la siguiente manera:



Como podemos observar, será importante tener en cuenta la zona central del ámbito, tanto en su llegada y calles posteriores, como en su parte más cercana al mar, ya que además de el núcleo protegido, ahí se concentran la mayoría de los nodos y mojonos interiores que consideramos más importantes.

Para el desarrollo del Cap de França y el Canyameler será importante tener en cuenta los nodos y mojonos exteriores que les afectan (la Universidad Politécnica al Cap de França y el Puerto al Canyameler), puesto que su relación con este “exterior” puede llegar a ser más importante que la propia relación interior.

## 2.5- EL P.E.P.R.I PARALIZADO

Tras el estado de abandono que sufrió el barrio desde el año 1.988, el esperado Plan Especial de Protección y Reforma Interior llegó el 2 de abril de 2.001, acompañado además de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Según el proyecto publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Valenciana *“el objeto de la modificación es doble. Por una parte la regeneración y revitalización de los barrios de El Cabanyal y El Canyamelar y, por otra, la necesidad de resolver de forma adecuada la conexión con el frente marítimo de la ciudad de Valencia”*.

El artículo 1.6 del P.E.P.R.I.'01 prevé la constitución de la **Oficina para la Rehabilitación** de El Cabanyal-Canyamelar, teniendo entre otras funciones las de *“fomento de la rehabilitación del patrimonio inmobiliario y tramitación y asignación de las ayudas públicas a la rehabilitación de inmuebles en colaboración con otros organismos de la Administración Pública. También se ocupará de ofrecer asesoramiento técnico, económico y jurídico, incluidas inspecciones iniciales y asesoramiento de obras de promoción pública o privada a realizar, redacción de proyectos, revisión de documentos técnicos y de materiales a emplear en rehabilitación y nueva construcción”*. Una de las mayores críticas políticas se dan en relación a estos últimos puntos, puesto que se considera que **no era necesario esperar** a la aprobación del P.E.P.R.I.'01, ni ahora a la prolongación de la Avenida, para llevarlas a cabo, ya que constituyen medidas independientes a la calificación de usos y/o edificabilidades que pudieran modificarse. Además, en cualquier caso, muchas de las edificaciones a rehabilitar estarían fuera de la zona por donde pasaría la Avenida, por lo que su rehabilitación se podría haber llevado a cabo años atrás.

Además se señala desde *Salvem el Cabanyal* que tanto el Ministerio de Vivienda como el de Cultura han dado sendas **subvenciones para la rehabilitación** de fachadas y de la antigua Lonja de Pescado, siendo ambas **paralizadas** por el Ayuntamiento con el pretexto de que, mientras el P.E.P.R.I. esté paralizado, no se pueden conceder licencias de edificación, según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana. La duda que tenemos es si dicha suspensión en el otorgamiento de licencias debería ser para toda la zona que abarca el Plan Especial de Protección o solamente para aquella sobre la que existe controversia, es decir, allí donde se ubicaría la Avenida. En nuestra opinión, nos decantamos por la primera opción, puesto que nada impide que la rehabilitación de aquellas zonas que en ningún caso vayan a ser demolidas siga adelante.

El Plan Especial serviría para acometer reformas y dotar de equipamientos necesarios desde hace mucho tiempo en el barrio. Así las cosas, el Plan Especial de Protección y Reforma Interior paralizado en estos momentos por el Tribunal Constitucional traería consigo un **gran número de actuaciones en el barrio**. Sin embargo, la pregunta es porqué se ha tenido que esperar durante tantos años a realizar estas acciones cuando el déficit de equipamientos del barrio era algo obvio desde hace mucho tiempo.

El P.E.P.R.I.'01 prevé que los usos dominantes en la zona del Conjunto Histórico sean los de residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar. En cuanto a los usos hostelero y de oficina se admiten sólo en edificios de uso exclusivo de estos usos, lo cual puede dificultar su implantación por parte de particulares o pequeñas empresas, ya que necesitan disponer del capital necesario para albergar todo el edificio.

En nuestra opinión, el P.E.P.R.I.'01 pierde la oportunidad de prever espacios de habitación, estudio y disfrute a la **comunidad estudiantil**. Es una opción lógica y digna de estudio, ya que el Cabanyal se encuentra a unos pocos minutos del campus de "Els Tarongers" de la Universidad Politécnica de Valencia. La llegada de los estudiantes al barrio otorgaría a este un mayor dinamismo y disminuiría el elevado índice de envejecimiento existente. En cualquier caso, se trata de un plan especial que otorga aprovechamientos y califica usos teniendo en cuenta la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez. Puesto que nuestro trabajo intentará aportar algo de luz a la *"rehabilitación sin destrucción"*, todos los datos deberán ser revisados de nuevo y estimados en función de la edificabilidad que exista actualmente y, en su caso, que pueda llegar a existir.

Además, en cuanto a alturas se refiere, el P.E.P.R.I.'01 establece en muchas calles del Conjunto Histórico Protegido del Cabanyal como única altura "Planta Baja más dos", lo cual, según el Arquitecto Vicente Herrero, vecino del barrio y miembro de la Plataforma *Salvem el Cabanyal*, "no tiene sentido, puesto que la relación de El Cabanyal, **no es de Manzana-Calle, sino de Casa-Calle**", ya que las diferentes tipologías edificatorias existentes y sus diferentes edades son un sello característico y homogeneizarlo sería una pérdida de identidad.



### 3-DIAGNÓSTICO

Como hemos podido comprobar nos encontramos ante una situación condicionada por muchos factores y de mucha importancia: el **conflicto social** aumenta con el paso del tiempo y cada vez que se producen derribos existen altercados entre manifestantes y policías; en términos políticos se ha convertido en uno de los **principales temas de debate en las Cortes**; judicialmente, los recursos del Gobierno contra las leyes promulgadas por la Generalitat para retirar la calificación de Bien de Interés Cultural al barrio siguen esperando ser considerados por parte del Tribunal Constitucional.

Así las cosas, en estos momentos nos enfrentamos a un **estado de latencia** que sin embargo no favorece a los vecinos ni a la ciudad en sí misma, que sigue viendo como un barrio con tan alto potencial como este, por su ubicación y proximidad, sigue pereciendo y degradándose día a día.

Como hemos visto, la historia del Cabanyal es antiquísima, y sin embargo no es esto lo que le da su importancia, sino que dicha historia es parte de la idiosincrasia de la ciudad de Valencia: los pescadores son sus humildes cabañas; la disposición arquitectónica mediterránea para aprovechar al máximo la brisa marina; sus tradiciones como la Semana Santa marinera; la vivienda de Blasco Ibáñez y lo que este barrio representaba para él...

Se trata de un barrio que fue independiente y que aún hoy mantiene esa esencia: la de vivir en un pueblo, aunque éste esté actualmente integrado en la ciudad. Esa **integración** es la que está actualmente **en peligro** debido a la gran marginalidad existente y a la gran cantidad de personas con riesgo de exclusión social que habitan allí sin que nadie haga nada por ellos.

Es de resaltar la situación de que, a pesar de que los tres barrios cuentan con una posición privilegiada dentro de la ciudad de Valencia la realidad es que no se ven muchos visitantes por allí. La imagen de conflictividad social no invita a ello. Sin embargo, el Cabanyal tiene un **fortísimo potencial turístico**, más allá de su proximidad a la playa (que también...) que se debe explotar.

Tras los estudios zonales encontramos **dos zonas especialmente degradadas**: aquellos tramos de las calles afectadas por donde pasaría la Avenida de Blasco Ibáñez en el caso se produjese su prolongación hasta la Calle Doctor Lluch; y el espacio libre anexo a la la Antigua Lonja, así como el grupo Ruiz Jarabo (las cinco torres situadas en la esquina de la calle Baler con la calle Pescadores).

También detectamos un déficit de espacios libres, así como de equipamientos socio-culturales que se deben prever para conseguir que El Cabanyal-Canyamelar sea un barrio agradable para los actuales vecinos y atractivo para los futuros.

## 4- OBJETIVOS

El objetivo principal de nuestra actuación es mejorar la calidad de vida de los ciudadanos del barrio a través de diferentes acciones, y a su vez, contribuir al desarrollo y a la mejora de la ciudad de Valencia que recuperará, si estas acciones repercuten positivamente, una zona residencial con alto valor histórico y patrimonial para los habitantes, y además un nuevo foco de atracción turística, tanto nacional como internacional.

Para ello, debemos conseguir que se tenga una nueva imagen del Cabanyal-Canyamelar-Cap de França, y que se considere a esta zona como lo que es: una privilegiada, tanto por su ubicación, como por su valor histórico-patrimonial. Pero para llegar hasta ahí hay que actuar en el foco del problema y solucionar algunos problemas estructurales que hacen que estos barrios tengan esta imagen.

Es prioritario **mejorar la habitabilidad y seguridad** de las viviendas allí situadas y que se supere el aspecto de infravivienda y abandono que se sufre, sobre todo en El Cabanyal.

También se hace necesario **mejorar la accesibilidad** al barrio, haciendo que esta sea más sencilla y agradable, tanto para el tráfico rodado como para el peatonal.

Se deben **diversificar usos y tipologías de viviendas**, de tal forma que también se diversifiquen los habitantes del barrio. No sólo pueden habitar allí los “autóctonos” y personas con riesgo de exclusión social, sino que ha de estar **abierto** (esto es, preparado y atractivo) **a toda clase de grupos sociales**, independientemente de su capacidad económica.

Se debe tener en cuenta y **fomentar la relación del barrio con los turistas y los estudiantes**. En el caso de los turistas, se debe aprovechar la cercanía de nuestro ámbito de actuación al Puerto de Valencia (donde llegan semanalmente grandes cruceros con multitud de viajeros) y hacer del barrio una zona atractiva que recorrer para aquellos que descienden del barco y buscan un agradable paseo más allá de las terrazas del Paseo Marítimo. Además, un buen recorrido guiado por el Cabanyal una vez rehabilitado podría ser un atractivo, ya no sólo para quienes se apean en el Puerto, sino para toda clase de turista, nacional e internacional.

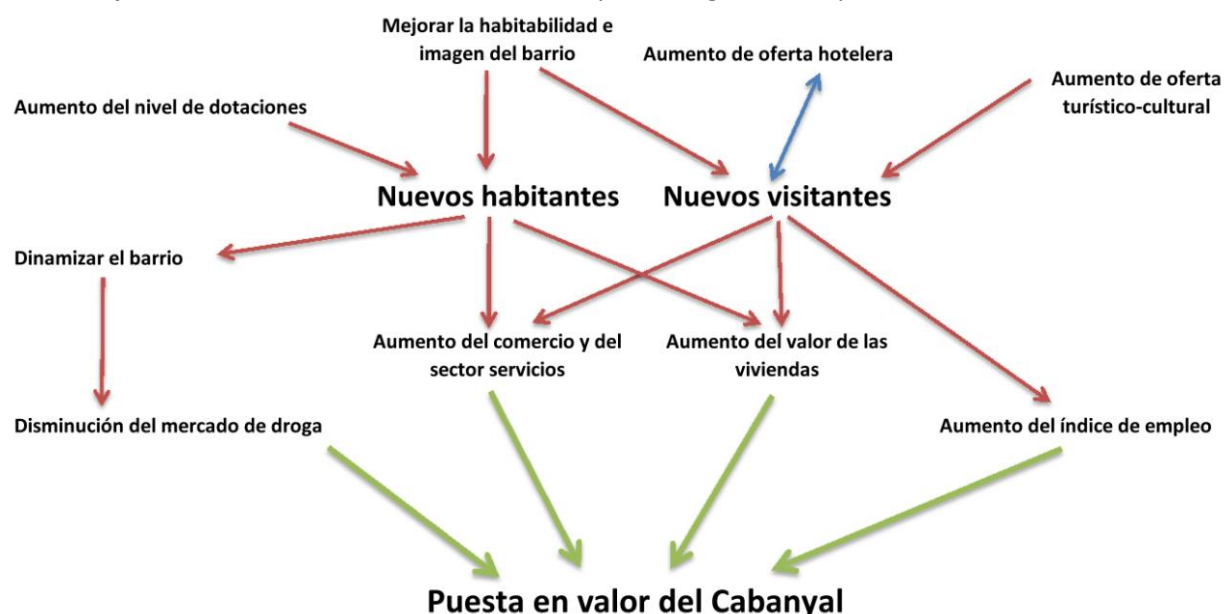
En el caso de los estudiantes se debe aprovechar la proximidad del Cap de França con la Universidad Politécnica, para **dinamizar el barrio, a la vez que se disminuye la alta tasa de envejecimiento existente**. La Avenida de los Naranjos (o Tarongers) conecta este barrio con la universidad mediante una línea de tranvía en menos de 5 minutos. **Introducir nuevos usos**, ya no sólo de residencial-educativo, sino también terciarios y culturales en aquella zona, nos ayudarían a cumplir este objetivo.

Y todo ello se debe hacer desde un máximo respeto al medio ambiente, apostando en todo momento por la bicicleta y los medios de transporte públicos, y procurando que las reformas

de las viviendas y la urbanización lleven consigo una eficiencia energética acorde con las necesidades del siglo XXI.

Aunque muchos de estos objetivos se podrán cumplir con acciones urbanísticas, otros, como el relativo a la seguridad y el tráfico de drogas, deben ser tratados desde otros puntos de vista más cercanos a la política que se podrán llevar a cabo complementándose con nuestras acciones (como la ubicación de un equipamiento que trate la drogodependencia) pero de forma independiente.

Todo esto está enfocado a aumentar el valor del Cabanyal como barrio, con todo lo que ello implica, tanto para sus habitantes como para el municipio de Valencia. Creemos que logrando ciertos objetivos iremos en esa dirección, como explica el siguiente esquema:



Aunque encontramos muchos ejemplos de rehabilitaciones y recuperaciones en centros históricos alrededor del mundo, como Santiago de Compostela, Quito u Ottensen (ciudad alemana hermanada con El Cabanyal, que en los 60 también sufría problemas de deterioro y que también quisieron destruir), creemos conveniente señalar al barrio de **Benimaclet**, en Valencia, **como ejemplo** para muchos de nuestros objetivos.

Se trata también de un municipio absorbido por la ciudad de Valencia y que, al igual que el Cabanyal, siguen manteniendo parte de su esencia y carácter como ente independiente dentro de ésta. Es un barrio eminentemente residencial, que también está cerca de la Universidad y en ningún caso se trata de una zona de élite económica. Sin embargo, está mejor conservado; conviven personas de procedencias muy variadas y capacidad económica diversa junto a cantidad de estudiantes universitarios; y lo más importante: ha sido integrado en la ciudad de Valencia manteniendo su tipología y su esencia como algo positivo y característico.

## **5- HERRAMIENTAS**

### ***5.1 - UN NUEVO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR***

La base de nuestro trabajo sobre el barrio también parte de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Este Plan, al igual que hacía el anterior, deberá proyectar nuevos usos y fijar los volúmenes necesarios para conseguir la armonía necesaria en un barrio de estas características, si bien es cierto que nuestro trabajo no puede llegar a tal nivel de detalle. Es importante establecer una serie de medidas de actuación prioritarias que sean la base de una recuperación que deberá producirse lentamente, con el paso de los años, pero con una única dirección.

#### **5.1.2- Similitudes y diferencias con el P.E.P.R.I.'01**

A pesar de nuestras reticencias respecto al P.E.P.R.I.'01 no podemos obviarlo, sino al contrario, debemos extraer lo positivo de él, aunque teniendo en cuenta que su punto fuerte era la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez y en nuestro Plan eso no sucede, por lo que los aprovechamientos calculados para esa zona no nos sirven.

A pesar de ello, la práctica totalidad de las Normas Urbanísticas redactadas para el anterior P.E.P.R.I. nos sirven para nuestros objetivos, si bien algunos aspectos nos parecen de mayor importancia y otros, por el contrario, no serían incorporados a nuestro Plan:

##### **5.1.2.1- Aspectos destacados a incorporar del P.E.P.R.I.'01:**

- **La “Oficina para la rehabilitación del Cabanyal-Canyamelar”.**
- **Varias de las acciones previstas por éste. En particular:**
  - Varios equipamientos socio-culturales (en las Calles Vicente Guillot, Arzobispo Company, de Los Ángeles, Tramoyeres, San Pedro, Abadía del Rosario y Mariano Cuber).
  - 2 equipamientos educativos (en Avda. de Los Naranjos y Eugenia Viñes).
  - Los equipamientos deportivos situados en la Estación, Vicente Brull, Alegría y Rosario.
  - 4 rehabilitaciones de edificios con valor patrimonial para su uso como equipamiento socio-cultural (el Antiguo Cine Musical; la Casa dels Bous; el Antiguo Molino Arroceros; y la Casa de la Reina).
- **Todas las Normas Urbanísticas relativas a la “Sección 2 – Ensanche Cabanyal-Canyamelar” (con excepción de los usos terciarios, que pretendemos ampliar), “Sección 4 – Zona Edificación Abierta”, “Sección 5 - Zona Área Plurifamiliar**



**Residencial Paseo Marítimo” y “Sección 6 – Zona Educativa** (con la excepción de algunos usos que introduciremos en el Cap de França, por la proximidad de éste con la Universidad) ya que creemos que están en consonancia con nuestros objetivos. Las secciones Novena, Décima, Undécima y duodécima, relativas a Equipamientos Socio-Culturales y Deportivos pretendemos ampliarlas, sobre todo en las zonas del Cabanyal y el Canyameler. En cuanto a la “Sección 1-CHC (Conjunto Histórico del Cabanyal)”, más adelante expondremos algunas diferencias con las NN.UU. previstas en el anterior Plan que procurarán otorgar mayor valor a las casas de pocas alturas.

- **Protección de los edificios catalogados.** Ya que si bien el P.E.P.R.I.´01. preveía expropiar y demoler un buen número de Inmuebles Protegidos, a su vez establecía altos niveles de protección para aquellos que seguían en pie.

#### 5.1.2.2- Aspectos del P.E.P.R.I.´01 que no incorporamos:

- Como ya hemos señalado repetidas veces, la prolongación de la **Avenida Blasco Ibáñez**.
- **El sistema de expropiación.** Aunque puede ser necesario en algún momento para el establecimiento de dotaciones en zona urbana, renegamos de este sistema como principal por su elevado coste, económico, pero ante todo social.
- **El aprovechamiento tipo.** El P.E.P.R.I. “de la prolongación” preveía una única área de reparto y establecía como aprovechamiento tipo 1,31m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Esto sucedía por la gran cantidad de viviendas que se iban a realizar en los alrededores de la Avenida. En nuestro plan, también prevemos una única área de reparto, si bien procuraríamos, a la hora de calcular todos los aprovechamientos, que estos quedaran cercanos al 1m<sup>2</sup>t/1m<sup>2</sup>s previsto por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en su art. 110.2.B. Esto lo lograríamos mediante actuaciones asistemáticas, procurando un traslado de aprovechamiento de unos propietarios a otros, logrando cierta equidistribución y una diversificación de tipologías, como explicaremos más adelante. Estas transferencias aprovechamientos serían realizadas en la Oficina de Rehabilitación, donde se llevaría la gestión de estas operaciones.
- **La prohibición expresa de usos hoteleros, salvo en edificio de uso único.** En nuestra opinión el Cabanyal puede ser una zona magnífica para ofertar servicios de este tipo. De hecho, como más adelante señalaremos, una de nuestras propuestas consiste en aumentar este tipo de usos.

Pero más allá de los elementos compartidos con el P.E.P.R.I. ´01 queremos resaltar dos grupos de medidas que incluiría nuestro Plan Especial. El primer grupo se trataría de modificaciones en el Planeamiento tendentes a adecuar nuestro Plan a los objetivos, y un segundo grupo, consistente en acciones a realizar de especial importancia que, sin altos costes para el Ayuntamiento serían clave para la implantación de nuestro Plan.

### 5.1.1.- Modificaciones puntuales de Planeamiento

- **Régimen de alturas.** En cuanto a las alturas también tenemos nuestros puntos a favor y en contra de lo establecido en la ordenanza gráfica del P.E.P.R.I. del 2001. Si bien estamos en sintonía con mayoría del régimen establecido para las zonas de el Canyamelar y Cap de França y en la acotación de alturas que realiza en algunas calles tan importantes del Cabanyal por su patrimonio como la calle de la Reina o Doctor Lluch (también en la permisión de más alturas en calles más cercanas a Serrería), renegamos de su carácter “igualitario” al pretender que todas las casas sean de la misma altura en calles donde la diversidad también es parte de su valor patrimonial como ocurre en las calles Barraca, De la Reina o Padre Luis Navarro (*mirar portada*). Por lo tanto nuestro Plan asume los “fuera de ordenación” por exceso de alturas del anterior Plan y paraliza el aumento de volumen de los edificios situados en el Conjunto Histórico, posponiendo la valoración final sobre este apartado a un estudio de detalle realizado por la Oficina de Rehabilitación.  
Como solución parcial a la restricción de alturas, dentro de ese estudio de detalle se permitiría en aquellos edificios sin protección o con protección baja (sólo fachada) a los que se les deniegue mayor altura, la inclusión de una planta más, siempre que el retranqueo de ésta impida la visión desde cualquier punto de la calle. El aprovechamiento de este nuevo espacio lo podrán conseguir comprándoselo a otro vecino que tenga aprovechamiento no materializable.
- **Uso hotelero.** Al contrario de lo señalado en las Normas Urbanísticas del anterior P.E.P.R.I., que establece la prohibición expresa de hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera a no ser que se sitúen en edificio exclusivo, nuestro P.E.P.R.I. permitirá el establecimiento de estos tipos de alojamientos aunque no se instale sobre el edificio completo. De esta manera posibilitamos la instauración de pensiones y apartamentos turísticos, más asequibles que los hoteles y habitualmente con gente más joven. Al fin y al cabo los 3 “barrios” tienen un potencial altísimo para el establecimiento de negocios hoteleros de diferente tipo, lo cual incluye albergues y pensiones asequibles para jóvenes, y no pretendemos desaprovechar este potencial, sino todo lo contrario.
- **Usos dotacionales privados educativos en el Cap de França.** Como ya hemos indicado anteriormente creemos que esta zona tiene un inmenso valor como zona de alojamiento, recreo y trabajo de estudiantes universitarios, debido a su cercanía con la Universidad Politécnica y su buena conexión con esta por la Avda. de los Naranjos (3 min. en tranvía). Para fomentar esta llegada de estudiantes se introducirán como compatibles estos usos dotacionales privados educativos enfocados a la construcción de residencias estudiantiles y colegios mayores. Además, también se permitirá este uso en viviendas y locales siempre que se destinen a servicios a universitarios como centros de formación.

- **Fusión de casas.** Como elemento que permita aumentar el valor de viviendas de pocas plantas y poca superficie, el planeamiento permitirá, que en casos tasados y estudiados individualmente en la Oficina de Rehabilitación, se puedan unir dos viviendas, siempre que no afecte a ninguna figura de protección que éstas tengan.
- **Espacios Libres.** Como mostraba el Mapa Cognitivo los espacios libres son apreciados por los vecinos en barrio residencial de baja densidad como es El Cabanyal y sin embargo éstos escasean:



Por ello, algunos de los solares de casas que fueron demolidas, como el situado en San Pedro 60, y aquellos que se produzcan por la demolición de edificios en estado ruinoso, pasarían a ser dominio público.



- **Suelo para dotaciones en el Canyameler.** Es obvio el déficit de dotaciones educativas y sanitarias en el Cabanyal y el Canyameler, pero también es notorio la dificultad de encontrar suelo donde ubicarlas. Por ello introducimos como suelo dotacional una

parte de un solar propiedad del Ayuntamiento situado entre las calles Montanejos, Eugenia Viñes y Doctor Sopena:



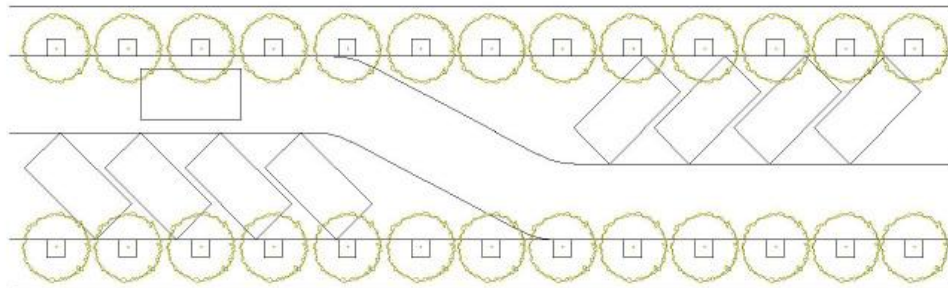
En el subsuelo de este complejo dotacional se habilitará un parking subterráneo con entrada desde la Calle Mediterráneo, aprovechando para descongestionar los problemas de tráfico que se sufren en este punto.

#### ***5.1.2.- Actuaciones prioritarias en el ámbito del P.E.P.R.I.***

##### **5.1.2.1- Actuaciones relativas a urbanización**

- **Revisión de los problemas de tráfico.** No estimamos que sean necesarias muchas modificaciones en el viario de nuestro ámbito de actuación. Sin embargo sí tenemos tres ideas centrales en cuanto al viario en el Cabanyal:
  - **Acceso por Calle Mediterráneo.** Como ya hemos visto es uno de los puntos conflictivos que trataremos de solucionar con una entrada subterránea al parking metros antes de llegar a la intersección con Eugenia Viñes.
  - **No queremos restringir el tráfico, sino atenuarlo.** A pesar de que pueden existir tentaciones de peatonalizar algunas calles, estimamos que los

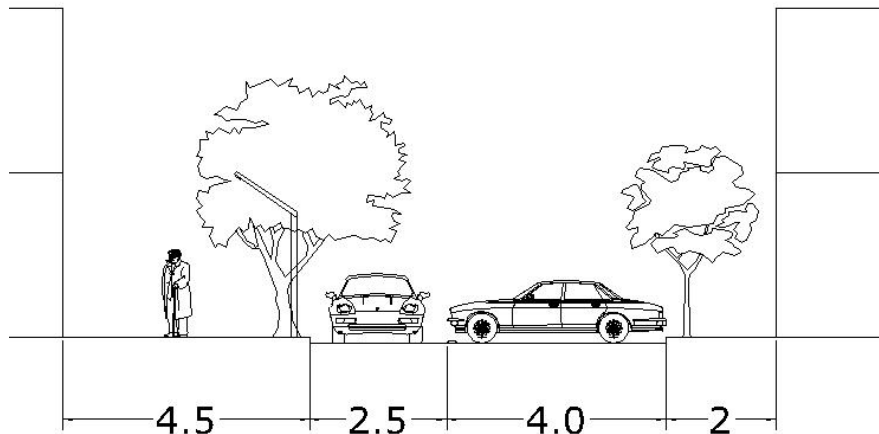
problemas sociales y de percepción de seguridad correrían el riesgo de aumentar si el número de calles “vacías” aumenta también. Sin embargo, medidas de traffic-calming como las calles con circulación en “chicane” y de semi-peatonalización, aumentando el tamaño de aceras y vegetación, serán bien recibidos.



**Establecer trazados de chicane en algunas calles ayudará a atenuar el tráfico**

- **Aparcamientos en batería en las Calles Doctor Lluch y Escalante.**

El hecho de que existiese este tipo de aparcamiento en dichas calles aumentaría considerablemente el número de plazas disponibles sin ser su congestión un problema por el número de coches que la usan como “senda”, en el caso de Escalante y por la existencia de la Calle de la Reina en el caso de Dr. Lluch.



**Sección propuesta para la calle Escalante**

- **Importancia de las calles transversales/este-oeste.** Las calles transversales son de suma importancia, puesto que unen la Calle Serrera con el interior del barrio y son el camino necesario para llegar al mar. Se debe actuar sobre ellas para que su paso sea prioritario y expedito, sin obstáculos y con una apariencia de unidad que dé mayor coherencia al barrio. Es necesario hacerlas vías transitadas y ocupadas. Esto se realizará introduciendo mayor vegetación y mobiliario urbano.





### 5.2.2- Actuaciones relativas a edificación

- **Fachadas de edificios protegidos.** Las fachadas de los edificios situados en el Conjunto Histórico Protegido serán financiadas al 100% por el Ayuntamiento. Aunque en la mayoría de Planes Especiales donde se financian estas operaciones no se suele hacer íntegramente, la experiencia nos dice que es más económico hacerlo en todas las casas que sólo en aquellas cuyos propietarios quieren, puesto que el elemento más elevado de dicha operación es el andamiaje, y al realizarlo conjuntamente se ahorran costes de montaje y desmontaje.
- **Creación de un museo histórico-etnográfico sobre el Cabanyal.** Uno de los pilares sobre los que se asienta esta rehabilitación integral es en la potenciación de los valores culturales e históricos del lugar en el que nos encontramos. Un museo que muestre esta historia y tradiciones del Cabanyal recordaría el sentido que tiene dicha rehabilitación y además podría ser objeto de visitas turísticas, ya vengan éstas del puerto o del interior. Su ubicación sería en el nuevo complejo dotacional del Canyameler, aprovechando la titularidad pública del suelo y su excelente ubicación a las “puertas” del Cabanyal si se viene desde el puerto.
- **Actuación sobre la Calle Serrería y el acceso al Cabanyal.** Es necesario actuar sobre el acceso al Cabanyal desde Blasco Ibáñez, de manera que la “entrada” a éste sea agradable y atractiva. Como medida a medio plazo se debería convocar un concurso de ideas enfocado a mejorar ese punto, de forma que el “nodo” que se forma alrededor de la estación sea más agradable para el ciudadano y el visitante y no ofrezca la imagen de ruptura que tiene actualmente:



También se establecerá como medida prioritaria el establecimiento de una oficina de turismo en ese punto que explique los valores del barrio y sus puntos de mayor interés.

### 5.2.3- Otras medidas prioritarias

- **Casas vacías del Ayuntamiento.** Según hemos podido saber, el Ayuntamiento cuenta con unas 500 viviendas adquiridas en la superficie por donde se preveía que pasase la ampliación de la Avenida. Estas viviendas deberán ser tratadas según su estado de conservación. Aquellas que reúnan condiciones de habitabilidad suficientes serán destinadas a alquiler social para jóvenes. En cuanto al resto de casas proponemos que se realice un estudio sobre la rehabilitación a que deben ser sometidas y sean cedidas a asociaciones culturales y sin ánimo de lucro para que éstas acometan la reforma prevista a cambio de una cesión no onerosa durante un plazo determinado. De esta forma, antes de poder ser habitables ya funcionarán como Centros Sociales y/o galerías de arte, aumentando la oferta cultural y de servicios del barrio.
- **Abordar las problemáticas sociales con los vecinos.** Después de tantos años los problemas sociales abundan en el Cabanyal. Es necesaria la participación ciudadana mediante una asamblea vecinal (quizás sea ese el futuro de Salvem el Cabanyal) que opine y decida sobre cómo solucionar problemas como la seguridad en el barrio, prioridad en ciertas actuaciones, etc. Para comenzar a decidir las medidas prioritarias en el barrio se creará una mesa de participación pública donde los vecinos y demás habitantes de Valencia pueden dejar sus sugerencias y decidir sobre los aspectos consultados.

## **5.2.- PROGRAMA DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CABANYAL**

El programa de Área de Rehabilitación Integral (en adelante ARI) está previsto por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Asimismo, también se prevé en el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012.

**El artículo 45.1 del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012** establece el objeto de este programa:

- *El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rúales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.*

Esta operación en el Conjunto Histórico del Cabanyal ayudaría a cumplir varios de nuestros objetivos, sobre todo aquellos relativos la habitabilidad de las viviendas en peores condiciones y a su seguridad, así como a la reurbanización y accesibilidad del barrio.

El **artículo 45.2** establece que podrán obtener financiación las siguientes actuaciones:

- a) *En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.*
- b) *En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.*
- c) *En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.*

Las partidas de financiación serán para todos los elementos enunciados en este artículo, **salvo para las fachadas**, ya que como hemos explicado anteriormente, una labor de tal magnitud la puede realizar el Ayuntamiento íntegramente ahorrando costes.

La financiación irá a parar a aquellas familias que cumplan con los requisitos que más adelante indica la ley y cuya vivienda no esté situada en un edificio que tenga alguna de sus partes “fuera de ordenación” tras la entrada del Plan. Las viviendas protegidas gozarán de prioridad a la hora de acometer las reformas, tanto de rehabilitación como de restauración de fachada.

Dadas estas actuaciones y su objeto, la delimitación del ARI, prácticamente coincidente con el barrio del Cabanyal propiamente dicho, sería la descrita en la siguiente imagen:



Entendemos que en este perímetro se dan condiciones de especial relevancia en cuanto a la inhabitabilidad del barrio y que una acción en esta zona aportaría soluciones y mejoraría la imagen y la calidad de vida de éste. Es necesaria una intervención rápida que revitalice el barrio y atraiga nuevos habitantes y visitantes.

El **artículo 46** del P.E.V.R. 2009/2012 establece las condiciones que deben cumplir las ARIS:

*1- Condiciones generales*

- a) Haber sido declaradas por las CC.AA.*
- b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas.*

En nuestro caso estimamos la existencia de unas 4200 viviendas. Sin embargo, de éstas, 2478 se encuentran en edificios cuya altura provoca que parte de éste esté fuera de ordenación, por lo que son susceptibles de recibir subvención 1722.

- c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años.*

Según las estadísticas del distrito, esta circunstancia se da en aproximadamente el 90% de los edificios delimitados en nuestra ARI, sin embargo se da en el 100% de las viviendas que no tienen alturas fuera de ordenación.

- d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación*

## 2.- Condiciones específicas de las ARIS en Conjuntos Históricos:

a) *Haber sido declarado como tal [...].*

El Cabanyal cuenta con esta declaración desde el Decreto 57/1993, que declaraba su Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural.

b) *Contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación.*

En el caso que nos ocupa sería el Nuevo P.E.P.R.I. que abarcaría entre otras, toda la zona integrada en esta ARI.

El **artículo 47** establece las condiciones generales de los beneficiarios:

1. *Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.*
2. *Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que en el 2010 se sitúa en 532,10€ mensuales, por lo que podrían recibir las ayudas aquellas unidades familiares que obtengan unos ingresos mensuales inferiores a 3458.65€).*

Como podemos observar, la redacción de este artículo está enfocada hacia una amplitud de beneficiarios que llevaría, en el caso de que cumplieran también las condiciones de uso de la vivienda como residencia propia o arrendada, a una actuación sobre el perímetro del Área de Rehabilitación bastante completa.

Según las estadísticas disponibles, calculamos que esta condición se da aproximadamente sobre un 95% de las unidades familiares residentes en el perímetro del ARI, por lo que finalmente serán susceptibles de recibir subvención 1636 viviendas.

En cuanto a la financiación, el **artículo 48** establece condiciones y presupuestos:

- 1- *Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las CC.AA. de la forma que se acuerde con las mismas.*
- 2- *El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.*
- 3- *Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento [...].*

En este caso debemos ir a la Resolución de 28 de julio de 2009, del director general de Relaciones con Les Corts y Secretariado del Consell, de la Conselleria de Presidència, por la que se dispone la publicación del convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunitat Valenciana para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En la



cláusula sexta, artículo 5, de este convenio se regula la creación de esta Comisión Bilateral de Seguimiento, estableciendo, entre otras cosas, los miembros que la compondrán y sus funciones.

4- *Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:*

- a. *La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.*
- b. *Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:*
  - i. *Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos [...].*

Esta memoria-diagnóstico, fundamental para la realización del ARI deberá ser realizada por un equipo de sociólogos que determine objetivamente la situación de vulnerabilidad social y económica que ya en nuestro análisis hemos señalado.

- ii. *Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas así como los compromisos establecidos [...]. El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-Económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área. [...]*

Por el objeto de nuestro trabajo no vamos a realizar un programa completo de acciones, sino que nos remitimos al apartado “acciones prioritarias” del 5.1.2., la mayoría de las cuales se desarrollaría dentro del perímetro de nuestro ARI.

- iii. *Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.*

No disponemos de dicho presupuesto y ciertamente es muy difícil de conseguir. Hay que contar con que muchos de los edificios incluidos en el Área de Reforma Interior están muy deteriorados, por lo que damos por supuesto que todos ellos optan a la subvención máxima por vivienda otorgada.

Cabe recordar que todas las obras de rehabilitación en las viviendas tendrán un tipo del IVA reducido (8% a partir de 1 de julio). Además, los contribuyentes de renta inferior a 33.007,2 euros podrán deducir en el IRPF el 10% de los costes de las obras de rehabilitación de viviendas realizadas hasta 31 de diciembre de 2012 que tengan por

objeto la rehabilitación energética, las instalaciones de suministros o la accesibilidad para personas con movilidad reducida, con el límite de 12.000 euros por vivienda. Las obras han de ser calificadas como actuación protegida en materia de rehabilitación según lo establecido en el Real Decreto 1/2002 del 11 de enero, lo cual no es ningún problema en nuestro caso, puesto que éstas se engloban en una actuación protegida como es el ARI.

- iv. El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

En este caso no prevemos ningún realojo, puesto que las viviendas que se encuentran en peor estado están actualmente deshabitadas.

- v. El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de aquélla, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un periodo de carencia de hasta 3 años de duración. [...]
- vi. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades Autónomas [...]:
  - a. Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 50 por ciento del Presupuesto Protegido del ARI, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.600€.

Puesto que calculamos un total de **1.636 viviendas** susceptibles de recibir **subvención**, la cifra de a aportar por el Ministerio en este caso será de **10.797.600€**.

- b. Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 30 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

Por lo que la subvención para **reurbanizar** por parte del Estado sería de **3.239.280€**.

- c. Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

Según estimamos, esta subvención para **equipos de gestión** sería de **539.880€**

En cuanto a financiación se refiere, debemos atender también a lo dispuesto en el Capítulo V del Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, el cual, en su **artículo 15.2** señala que:

2.- El Ayuntamiento participará en el Área mediante una aportación económica, que podrá destinar a gastos de gestión, coste de las obras de urbanización y ayudas complementarias. El importe mínimo de la aportación municipal será del 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

Nosotros vamos más allá y estimamos que el Ayuntamiento debe compartir con la Generalitat la cifra aportada para la reurbanización del Barrio, incluyendo la restauración de las fachadas. En cualquier caso, el desembolso realizado por estas actuaciones será bastante inferior al que se hubiera realizado mediante el sistema de expropiación, como indicaremos en las conclusiones.

A su vez, el **artículo 16** establece:

La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 48.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 del citado Real Decreto, salvo la antigüedad, que deberá ser superior a 25 años, siendo preceptivo para su calificación como actuación protegida la realización del Informe de Conservación del Edificio, con cargo a sus presupuestos, con las siguientes cuantías:

2. Para Áreas de centro histórico, centros urbanos y municipios rurales se establece una subvención por un importe máximo del 40% del presupuesto total de obras, con el límite de 6.600 euros por vivienda.

Lo que hace que la subvención en este apartado sea igual a la estatal, es decir, 10.797.600€.

3. Para las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos incluidos en el ámbito de un ARI, la subvención será del 20% del presupuesto protegido de las obras, que no excederá del 30% x Módulo Básico Estatal x superficie de actuación.

Siendo el MBE de 758€ y la superficie de espacio público del ARI de 109.990,55m<sup>2</sup>, la subvención para reurbanización por parte de la Generalitat es de un máximo de 25.330.302,70€. El problema es que no sabemos el Presupuesto Protegido, por lo que haciendo una estimación usando la analogía con el artículo anterior, estimamos que si la subvención anterior representaba el 40% del total y esta representa el 20%, la subvención a conceder por la Generalitat para reurbanizar sea de **5.398.800€**. Como ya hemos señalado esta cifra será la misma que aporte el Ayuntamiento.

Una vez señalado esto, creemos conveniente aunar en un mismo paquete de subvención las cantidades disponibles para reurbanizar y para la restauración de fachadas, pues entendemos que las labores se realizarán por tramos, ayudando así a que sea menos molesto y a ahorrar costes.

Así pues, el Presupuesto total del ARI es:

<b>Superficie</b>	
Superficie del ARI	<b>244.017,61m2</b>
Superficie de los espacios públicos	<b>109.940,61m2</b>

**Viviendas:**

Dentro del Perímetro del ARI	<b>4200</b>
Sin afección por "fuera de ordenación	<b>1722</b>
Con rentas menores al 6,5 IPREM	<b>1636</b>

	Rehabilitación viviendas	Reurbanización y restauración de fachadas	Equipos de gestión
Mº de Vivienda	10.797.600 €	3.239.280 €	539.880 €
Comunidad Autónoma	10.797.600 €	5.398.800 €	
Ayuntamiento	10.797.600 €	5.398.800 €	
<b>Total</b>	<b>32.392.800 €</b>	<b>14.036.880,00 €</b>	<b>539.880 €</b>
	<b>19.800€ por vivienda</b>		

### **5.3- PROGRAMA DE ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA DE LAS TORRES RUIZ-JARABO**

La segunda gran intervención que realizaremos en el Cabanyal la realizaremos siguiendo esta herramienta, prevista también por el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el cual, en su artículo 49 establece el objeto de este tipo de Programas:

*El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.*

*En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:*

- a. La demolición de las edificaciones existentes.*
- b. La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.*
- c. La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.*
- d. Los programas de realojo temporal de los residentes.*

Con este Programa pretendemos la renovación de una zona específica de nuestro ámbito de actuación mediante la demolición de un grupo de edificios en los que no se cumplen las condiciones necesarias de habitabilidad y el posterior realojo de sus habitantes a nuevas viviendas protegidas situadas en el mismo sitio. Estas viviendas protegidas y el resto que se construyan tendrán una altura de bajo más 2 plantas y sus manzanas una morfología similar a las situadas en las calles colindantes, adquiriendo así un carácter autóctono por su forma y privilegiado por su posición.

Los edificios que serán demolidos (las torres Ruiz-Jarabo y unas cuantas casas situadas a pocos metros de éstas) están habitados en su mayor parte por personas con bajos niveles de renta y riesgo de exclusión.





Pretendemos que esta zona se revitalice gracias a nuevos equipamientos y servicios, a las nuevas viviendas protegidas que tendrán los propietarios, y a los nuevos vecinos que llegarán, atraídos por estas nuevas viviendas en una zona tan bien situada y dotada.

Aunque el anterior P.E.P.R.I. también preveía la demolición de estas torres de viviendas, en su caso se producía por expropiación (estando las casas en un avanzado nivel de deterioro es de suponer que por un precio bastante bajo).

El artículo 50 establece las condiciones de las ARUS:

- a. *Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*
- b. *El perímetro declarado del área de renovación urbana (en adelante, ARU) incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.*

El ámbito de actuación de esta Área de Renovación Urbana es la comprendida entre las calles de Baler, Pescadores, del Maestrazgo y de Bloque Portuarios:



Aunque en nuestro ARU solamente existen actualmente 120 viviendas, aunque la importancia de la situación geográfica y el aumento en el número de viviendas construidas en el ámbito del ARU justifican holgadamente, en nuestra opinión, el establecimiento de dicho Programa.

- c. *Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.*

En el caso que nos ocupa sucede, puesto que las Torres Grupo Ruiz-Jarabo datan de los años 70 y las casas contiguas son incluso más antiguas.

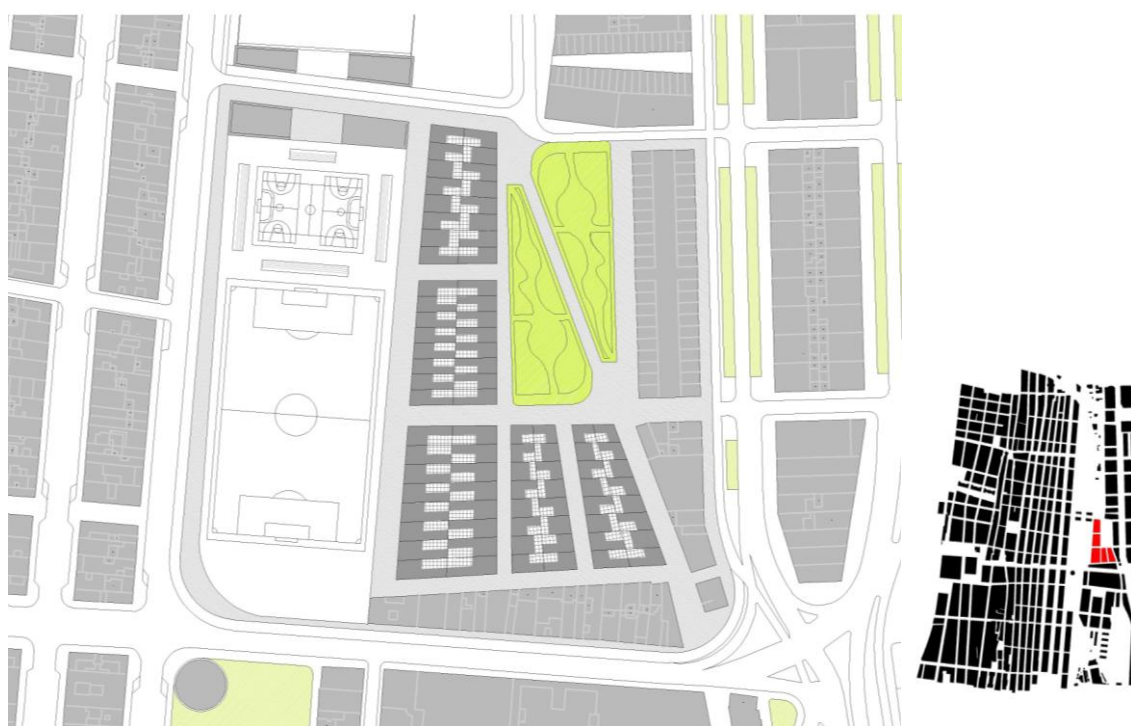
- d. *La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la [Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación](#), en el [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación](#), y demás normativa que resulte de aplicación.*

- e. *La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.*

Las torres Ruiz-Jarabo ya cuentan con estudios que indican su pésimo estado de conservación y aconsejan su demolición.

- f. *Al menos un 60 % de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.*

Se establecerá un uso residencial predominante pero con uso terciario compatible, buscando que se establezcan allí bajos comerciales que doten de servicios la zona y que hagan la inversión más rentable al promotor.



Nos encontramos ante un solar de 22.998m<sup>2</sup>, de los cuales 14.735m<sup>2</sup> corresponderán a viarios y espacios libres y 8264 m<sup>2</sup> de espacio construido. En esas edificaciones se ubicarán las 120 viviendas de los realojados, quedando espacio para otras 100 viviendas de 90m<sup>2</sup>. Hay que tener en cuenta que de éstas, todos los bajos podrán ser comerciales, puesto que no llegarían al límite del 60% establecido por la ley.

- g. *Sólo podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en este Real Decreto, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*
- h. *En el momento de solicitar financiación en el marco de este Real Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que*

*corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.*

El artículo 52 establece la financiación de estas actuaciones protegidas:

*1. La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones [...].*

*2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 % del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 %.*

El precio máximo de venta para una Vivienda Protegida de Régimen General en Valencia, siguiendo las indicaciones del Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012 es de 163.728€ (M.B.E., que es de 758€/m<sup>2</sup> x su coeficiente, que es de 2,40 en Valencia para una VPRG x 90m<sup>2</sup>), por lo que el **Presupuesto protegido será de 139.168,8€ por vivienda**, siendo por tanto el Presupuesto Protegido de la actuación **de 16.700.256€**.

*3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana, [...].*

*4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:*

- a. La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.*
- b. Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 4 del [artículo 48](#).*

*5. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el [artículo 33 de este Real Decreto](#). Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.*

Aquí se abre la puerta a la promoción privada. Creemos atractiva la inversión en esta actuación, ya que se producirán ingresos por la venta de viviendas libres y bajos comerciales que se construirán, puesto que se producirán **120 realojos**, pero dichas viviendas protegidas coexistan con otras de mayor valor económico, contribuyendo económicamente al desarrollo del barrio y a la diversificación social que buscamos.

Como hemos visto anteriormente, estimamos que el promotor disponga de “techo” como para construir **100 viviendas libres**.

*6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las*

Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

- a. *Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 % del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.*

Así pues, la subvención para la **sustitución** de las viviendas existentes sería de **3.600.000€**.

- b. *Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 % del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 % de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.*

Por lo que la subvención máxima para las obras de **urbanización** en este espacio público sería de **1.440.000€**.

- c. *Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.*

El coste de los **realojos temporales** asumido por el Ministerio de Vivienda sería de **2.160.000€**.

- d. *Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 % de dicho coste, ni del 7 % del presupuesto protegido del ARU.*

La subvención máxima en este caso sería de **1.169.017,92€**.

- e. *La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliaran el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a, podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este Real Decreto para cada tipología.*

Una vez vista la subvención estatal, acudimos de nuevo al Plan Autonómico de Vivienda, el cual en su artículo 18 establece las ayudas para las ARUS:

*La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 52.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, [...], con las siguientes cuantías:*

- 1- *Para la sustitución de los edificios de viviendas se establece una subvención por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido de las viviendas protegidas que se oferten a sus ocupantes, con el límite de 30.000 euros por vivienda [...].El presupuesto protegido incluirá el coste de la urbanización y los realojos.*

La Generalitat, en este confuso artículo (puesto que el presupuesto protegido incluye la urbanización, pero aquí se incluye los gastos de urbanización en la ayuda “para la **sustitución** de los edificios de viviendas”), se obligaría a aportar **3.600.000€**.

En este caso, al contrario de lo que sucedía en el ARI, creemos posible con las subvenciones recibidas eximir al Ayuntamiento de la participación presupuestaria en esta Área.

Así pues la cifras del Área de Renovación Urbana quedan de la siguiente manera:

<b>Presupuesto Protegido</b>	
Por vivienda (M.B.E. x 2,40 x 90)	<b>139.168,80 €</b>
<b>Total</b>	<b>16.700.256 €</b>

Superficie ARU	23.000m2
Superficie construida	8264,12m2
Superficie habitable	19.833,6m2
<b>Nº de viviendas</b>	<b>220</b>

#### Subvenciones:

	<b>Sustitución viviendas</b>	<b>Realojos temporales</b>	<b>Urbanización</b>	<b>Equipos de gestión</b>
Mº de Vivienda	3.600.000 €	2.160.000 €	1.440.000 €	1.169.017,92 €
Comunidad Autónoma	3.600.000 €			
<b>Total</b>	<b>32.392.800 €</b>	<b>2.160.000 €</b>	<b>1.440.000,00 €</b>	<b>1.160.018 €</b>

Hay que tener en cuenta en este apartado que aquí se incluyen las subvenciones que serían donadas a las familias, pero en las que el promotor se podría subrogar, por lo que para una operación de 220 viviendas, con 120 de ellas de vivienda protegida y las otras 100 a repartir entre vivienda y comercio, el promotor tendría estas subvenciones, lo cual convierte este ARU en un atractivo negocio.



## 6- CONCLUSIONES

Como se puede ver, hemos orientado nuestro trabajo hacia una recuperación del Cabanyal que pase por la rehabilitación de éste, que trate de absorber los valores que una larga vida como poblado marinero le deja, pero que a la vez se adapte a los nuevos tiempos y necesidades. Se trata de poner en valor el barrio y hacerlo atractivo, tanto para residentes como para visitantes, y nada mejor que los valores autóctonos para conseguirlo.

En la siguiente tabla vemos las medidas adoptadas y el nivel de afección que éstas tienen sobre 3 grupos: los residentes, los visitantes y el sector privado:

	Visitantes	Habitantes	Sector Privado
Rehabilitación viviendas			
Actuación en Torres Ruiz Jarabo			
Reurbanización y fachadas			
Nuevo régimen de alturas			
Mayor uso hotelero			
Usos dot.priv.ed. Cap de França			
Fusión de casas			
Nuevos espacios libres			
Complejo dotacional Canyameler			
Nuevo Parking			
Puesto Información turística			
Museo del Cabanyal			
Casas vacías del Ayuntamiento			

Nivel de afección de las medidas:

	Alto
	Medio
	Bajo

El título del trabajo indica una fecha, el año 2020, en la cual todas las fases de nuestras “herramientas” se cumplirán y en el que nuestras “acciones prioritarias” ya estarán finalizadas. Pretendemos que tras este plazo el Cabanyal se haya dinamizado con el aumento de población joven y visitantes que transitarán sus calles, atraídos por la mayor oferta de dotaciones y viviendas para jóvenes en un caso, y de oferta hotelera y cultura en el otro. A su vez, también contamos con que tales visitantes podrán aprender conociendo la historia y el patrimonio del Cabanyal, ya sea visitando su Museo o simplemente caminando por sus calles, las cuales ya contarán con una mayor oferta de establecimientos comerciales y de servicios.

Obviamente, un panorama como el descrito en el párrafo anterior supondría un aumento en el valor de las viviendas allí situadas que eliminaría la imagen de deterioro que hoy sufre el

barrio. Además, las familias que habiten estas casas podrían venderlas en caso de necesidad económica, con lo que se produciría cierta equidistribución.

Es cierto que en una fecha como la que nos encontramos pensar en subvenciones es complicado. Sin embargo, la ley está ahí, y en cualquier caso, las cifras que manejaba el Ayuntamiento para acometer la anterior reforma del barrio, eran muy superiores.

Aunque el Ayuntamiento declaró en su momento que pretendía gastar 54 millones de euros en realizar toda la operación (expropiaciones incluidas), diversas informaciones aparecidas en diarios de la región indicaban que el coste real de la operación en el caso de que se produjese sería de unos 180 millones de euros (no es de extrañar, puesto que la operación de la Ciudad de las Artes se cifró en un principio en 256 mill., pasó luego a cifrase en 594 mill. y acabó teniendo un coste de 760.880.921€).

Así pues, aunque somos conscientes que en estos momentos las subvenciones requeridas para acometer nuestro proyecto son imposibles, si bien nos fijamos un plazo largo para realizar esta operación de Rehabilitación Integral. Entendemos que estas subvenciones se pueden fijar por fases, estableciendo prioridad para aquellas zonas más degradadas y para las protegidas.

Además, creemos que en el caso del ARU se trata de unas subvenciones relativamente asequibles y a la vez un negocio muy atractivo desde el punto de vista económico, por lo que entendemos que se trata de una operación viable.

Así pues, como ya explicamos en los objetivos, esperamos que una vez realizadas las medidas de rehabilitación, planeamiento y demás propuestas, éstas hayan tenido el efecto atrayente esperado y eso mueva al sector privado a invertir en la zona y que la convierta en un centro de ocio y servicios, pues nada lo impide, sino todo lo contrario.

Al fin y al cabo estamos hablando de un barrio único y privilegiado. Un barrio cuasi independiente con una esencia digna de respetar y que, si se trata bien, es imposible que no atraiga a población con ganas de vivir cerca del mar y en un ambiente urbano tan diferente al del centro de la ciudad. También creemos que un patrimonio como el existente, con una historia tan interesante y un potencial como el Cabanyal puede ser perfectamente una “postal” más de Valencia, una nueva visita obligada, pero esta vez, respetando la historia y la esencia mediterránea. Tal y como el Cabanyal se merece.

## Anexo 1 – Valencia, viario y ámbito de actuación



## Anexo 2 – Ámbito de actuación



## Anexo 3 – Historia legal y judicial

### **1993**

En el año 1993 el barrio es declarado BIC (Bien de Interés Cultural).

### **1998**

El 22 de abril de 1998 varias entidades crean la Plataforma Salvem El Cabanyal. Se presentan cuatro mil escritos en contra del plan municipal de prolongación de la avenida Blasco Ibáñez en el barrio de El Cabanyal.

El 24 de julio el Ayuntamiento de Valencia aprueba llevar adelante el planeamiento con la oposición de los vecinos y de todos los partidos políticos a excepción del gobernante (Partido Popular). Su coste se estima en 9.000 millones de pesetas.

### **1999**

Urbanismo estima en 26.740 millones de pesetas el coste de la ejecución del plan de El Cabanyal (hasta ahora eran 9.000 millones).

Se presentan cerca de 20.000 alegaciones (escritos de reclamación) contra el plan del Cabanyal. En mayo, las alegaciones al plan llegan a las 110.318.

### **2000**

En marzo se aprueba en el ayuntamiento la documentación del plan. La documentación es remitida a la Conselleria de Cultura para que dé el visto bueno.

El 7 de septiembre el Juzgado de Instrucción núm. 17 de Valencia admite a trámite una querrela presentada por Salvem el Cabanyal contra la directora de Patrimonio por presunta prevaricación.

### **2001**

El día 25 de enero, la Sindicatura de Greuges (Defensor del Pueblo valenciano) emite un informe recomendando a la Conselleria de Cultura la anulación del proyecto municipal.

El día 26 de enero el proyecto es aprobado en el ayuntamiento de Valencia con los votos favorables del Partido Popular.

En julio, la Plataforma anuncia la presentación de un recurso contencioso – administrativo pidiendo la paralización parcial del plan de prolongación.

### **2004**

En marzo el Tribunal Supremo rechaza el recurso del ayuntamiento para levantar la suspensión cautelar de la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez hasta el mar, decretada por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) en el 2002.

El 7 de octubre, el PP aprueba en solitario la modificación de la Ley de Patrimonio.

En septiembre el Instituto de Defensa de Intereses Patrimoniales, Culturales y Artísticos del Cabanyal-Canyamelar interpone recurso contencioso-administrativo ante el TSJ de Madrid, lo que lleva a que éste inste al Ministerio de Educación y Cultura a decidirr si hay expolio en el plan de reforma del Cabanyal.



El 14 de octubre, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana aprueba la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez con el voto discrepante de ocho de los diecinueve magistrados que votan.

## **2008**

El Tribunal Supremo rechaza las alegaciones del ayuntamiento sobre el plan del Cabanyal.

## **2009**

En mayo, el Tribunal Supremo ratifica la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y vuelve a instar al Ministerio de Educación y Cultura a pronunciarse sobre si existe expolio o no.

En julio el Tribunal Superior de Justicia paraliza los derribos.

El 29 de diciembre de 2009, el Ministerio de Cultura publica Orden en la que indica que efectivamente la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez supondría un expolio cultural en el Conjunto Histórico Protegido de El Cabanyal.

## **2010**

En febrero, la Generalitat Valenciana aprueba un Decreto-Ley que elimina la calificación de Bien de Interés Cultural en el barrio. El Gobierno central lo recurre ante el Tribunal Constitucional, el cual admite el recurso a trámite y paraliza como medida cautelar cualquier derribo.

En abril, las Cortes Valencianas (con los únicos votos del Partido Popular) aprueban una Ley idéntica al Decreto-Ley recurrido. También se lleva al TC y también lo admite a trámite.

Anexo 4 – Sendas y bordes



Anexo 5- Barrios



Anexo 6 – Nodos



Anexo 7 – Mojones

